

Boligmarkedet i de danske yderkommuner

Overordnede udviklingstendenser

Jens F. L. Sørensen

Februar 2012

Alle rettigheder forbeholdes centret (CLF). Mekanisk eller fotografisk gengivelse af denne REPORT eller dele heraf er uden instituttets skriftlige samtykke forbudt ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Undtaget herfra er uddrag til anmeldelser.

© Syddansk Universitet, Esbjerg og forfatterne, 2012.

Center for Landdistriktsforskning
CLF REPORT 15/2012

ISBN 978-87-91304-62-0

”Undersøgelsen er udført efter opdrag fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, der har haft mulighed for at afgive sine bemærkninger til undersøgelsen. For undersøgelsens endelige udformning er alene Center for Landdistriktsforskning ansvarlig.”

Jens Fyhn Lykke Sørensen
Center for Landdistriktsforskning
Syddansk Universitet
Niels Bohrs Vej 9-10
DK-6700 Esbjerg
Tlf.: 6550 4221
Fax: 6550 1091
E-mail: clf@sam.sdu.dk

Indholdsfortegnelse

Summary.....	5
1 Indledning.....	7
2 Udvikling i boligbestanden, 1982-2010	11
3 Udvikling i huspriserne, 1995-2010	19
4 Udvikling i boligbyggeriet, 1982-2010	23
5 Konjunkturer og boligmarked i yderkommunerne	25
6 Konklusion	29
7 Bibliografi.....	31
Bilag 1: Tilbageføring af ny kommunetypologi	33
Bilag 2: Tomme boliger efter kommune, 2010	35
Bilag 3: Tomme boliger efter kommune, 1982-2010.....	37
Bilag 4: Befolkningsudvikling efter kommune, 1982-2010.....	39
Bilag 5: Huspriser efter kommune, 2008	41
Bilag 6: Husprisstigninger efter kommune, 1996-2008	43

Summary

The purpose of this report is to describe development features of the housing market in remote municipalities in Denmark throughout recent decades, mainly since 1982. *Remote municipalities* consist of 16 municipalities out of a total number of 98 Danish municipalities. The report finds that from 1996 to 2009 single family home prices in remote municipalities declined relatively, i.e. when compared to the house price development in more urbanised municipalities. Moreover, the number of vacant homes in remote municipalities increased strongly from 1982 to 2010, both in absolute numbers and compared to the other Danish municipalities. The development in general economic conditions, as measured by the aggregate development in gross value added in remote municipalities, showed some correlation with the house prices development, the building activity development, and the vacant home development in remote municipalities. However, the house price development and the vacant home development in remote municipalities were found mainly to be a reflection of the population decline in remote municipalities during recent decades. The biggest challenge to the housing market in remote municipalities seems to be the relatively high percentage of vacant homes. Thus, in 2010, the average vacant home percentage in the 16 remote municipalities was 12.7 percent (minimum 6.2 percent, maximum 30.3 percent). In comparison, the vacant home percentage in 2010 in Denmark as a whole was 5.3 percent.

1 Indledning

Formålet med denne rapport er at beskrive overordnede udviklingstendenser for boligmarkedet i de danske yderkommuner.

De danske yderkommuner har oplevet en markant, negativ befolkningsudvikling gennem de seneste årtier. I perioden 1982-2010 er befolkningstallet i yderkommunerne således faldet med cirka 5 pct., mens befolkningstallet i hele landet som sådan er steget med cirka 8 pct.¹ Den negative befolkningsudvikling må formodes at have sat sine spor på boligmarkedet i yderkommunerne, fx i form af faldende huspriser samt en stigning i antallet af tomme boliger.

Antallet af dårlige/tomme boliger i de danske yderområder har været et aktuelt tema gennem de senere år. Statens Bygge- og Forskningsinstitut udgav i 2007 en rapport, der estimerede antallet af dårlige boliger i de danske yderområder til at ligge i omegnen af 10.000 i 2004 (Gottschalk et al., 2007). Rapporten definerede yderområder som ”byer og landområder med under 5.000 indbyggere”. Dertil kan nævnes, at der i 2009 blev oprettet en indsatspulje på 150 mio. kr. til 34 danske kommuner, som kunne søge om tilskud til at opkøbe faldefærdige bygninger for enten at renovere dem eller rive dem ned (den såkaldte nedrivningspulje). Puljen blev forlænget i 2010 med en pulje på 100 mio. kr. til uddeling i 2011 (Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse, 2011)². I forbindelse med Finansloven for 2012 blev det besluttet ikke at videreføre denne pulje.

Formålet med denne rapport er at beskrive overordnede udviklingstendenser for boligmarkedet i *yderkommunerne* inden for perioden 1982-2010. Et sådant samlet overblik er ikke skabt før. Specifikt ser rapporten på udviklingen i følgende parametre:

- Udviklingen i antallet af enfamiliehuse³, herunder tomme, 1982-2010 (kapitel 2)
- Udviklingen i huspriser for parcel- og rækkehuse, 1995-2010 (kapitel 3)
- Udviklingen i påbegyndt byggeri af enfamiliehuse, 1982-2010 (kapitel 4)
- Sammenhængen mellem konjunkturer og boligmarked i yderkommunerne (kapitel 5)

Rapporten vil sammenligne udviklingen i yderkommunerne med udviklingen i andre kommunetyper (kapitel 2-4). Rapporten anvender fødevareministeriets

¹ I nogle yderkommuner, såsom Ærø og Læsø, er befolkningstallet faldet med mere end 20 pct. siden 1980'erne.

² Følgende kommuner var tilskudsberettigede: Assens, Billund, Bornholm, Brønderslev, Faaborg-Midtfyn, Fanø, Guldborgsund, Hedensted, Hjørring, Jammerbugt, Kalundborg, Langeland, Lejre, Lemvig, Lolland, Læsø, Mariagerfjord, Morsø, Norddjurs, Nordfyn, Odder, Odsherred, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Skive, Stevn, Struer, Syddjurs, Thisted, Tønder, Varde, Vejen, Vesthimmerland, Viborg, Vordingborg, Ærø og Aabenraa (Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse, 2011).

³ Enfamiliehuse består af følgende boligtyper: Stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse samt række-, kæde- og dobbelthuse.

definition af kommunetyper i Danmark. Denne definition er baseret på de nye kommuner, som opstod som følge af kommunalreformen, der trådte i kraft 1. januar 2007. I fødevareministeriets definition deles landets 98 kommuner ind i følgende 4 kommunetyper (se fx Velfærdsministeriet og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, 2009):

- Yderkommuner (16 kommuner)
- Landkommuner (35 kommuner)
- Mellemkommuner (17 kommuner)
- Bykommuner (30 kommuner)

Tabel 1 viser kommunerne i de fire kommunetyper.

Tabel 1. Yderkommuner, landkommuner, mellemkommuner og bykommuner

Yderkommuner (16)	Landkommuner (30)	Mellemkommuner (17)	Bykommuner (35)
Bornholm	Aabenraa	Favrskov	Albertslund
Langeland	Assens	Faxe	Allerød
Lemvig	Billund	Fredericia	Ballerup
Lolland	Brønderslev-	Halsnæs	Brøndby
Læsø	Dronninglund	Holbæk	Dragør
Morsø	Esbjerg	Horsens	Egedal
Norddjurs	Faaborg-Midtfyn	Ishøj	Fredensborg
Ringkøbing-Skjern	Fanø	Middelfart	Frederiksberg
Samsø	Frederikshavn	Næstved	Frederikssund
Skive	Guldborgsund	Odder	Furesø
Struer	Haderslev	Ringsted	Gentofte
Thisted	Hedensted	Silkeborg	Gladsaxe
Tønder	Herning	Slagelse	Glostrup
Varde	Hjørring	Sorø	Greve
Vesthimmerland	Holstebro	Stevns	Gribskov
Ærø	Ikast-Brande	Tårnby	Helsingør
	Jammerbugt	Vejle	Herlev
	Kalundborg		Hillerød
	Kerteminde		Hvidovre
	Mariagerfjord		Høje-Taastrup
	Nordfyns		Hørsholm
	Nyborg		Kolding
	Odsherred		København
	Randers		Køge
	Rebild		Lejre
	Svendborg		Lyngby-Taarbæk
	Syddjurs		Odense
	Sønderborg		Roskilde
	Vejen		Rudersdal
	Viborg		Rødovre
	Vordingborg		Skanderborg
			Solrød
			Vallensbæk
			Aalborg
			Århus

Note: Tabellen viser de i alt 98 kommuner, som blev skabt ved kommunalreformen i 2007.

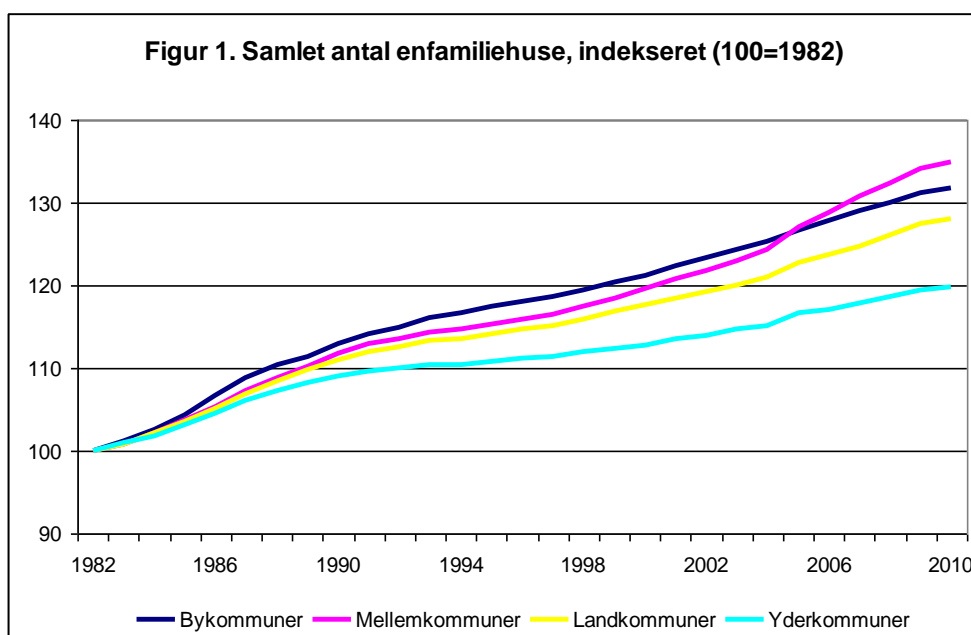
Ligesom det gælder for alle andre statistiske parametre, har Danmarks Statistik ikke regnet boligbestanden samt byggeaktiviteten tilbage i tid for de nye kommuner. For disse parametre foreligger data for de gamle kommuner derimod frit tilgængeligt på statistikbanken.dk i gamle tidsserier. For at kunne vise tidsserier, der inddrager perioden før kommunalreformen med baggrund i ovennævnte kommunetypologi, har det været nødvendigt at føre data for de nye kommuner tilbage i tid.

Tilbageføring i tid er gjort ved en simpel summation af fusionskommunerne i perioden før kommunalreformen, dvs. til og med år 2006. Med andre ord er de fusionskommuner, der er fusioneret ind i en yderkommune, blevet tillagt status af yderkommune bagud i tid – og så fremdeles for de øvrige kommunetyper. I de 12 tilfælde, hvor en gammel kommune blev delt, er data for den pågældende kommune blevet medregnet i den nye kommune, som fik tildelt de fleste af den gamle kommunes borgere og husstande. Den omregningsfejl, der er opstået ved denne procedure, er blevet beregnet til at være forsvindende lille. Således udgjorde antallet af borgere, der pr. 1. januar 2005 blev fejlplaceret ind i de fire kommunetyper små 0,28 pct. af samtlige borgere pr. 1. januar 2005. Bilag 1 viser, hvorledes borgere fra de delte kommuner er blevet delt ud på de nye kommuner og dermed kommunetyper. Bilag 1 viser derudover beregningen af ovennævnte fejlestimat.

2 Udvikling i boligbestanden, 1982-2010

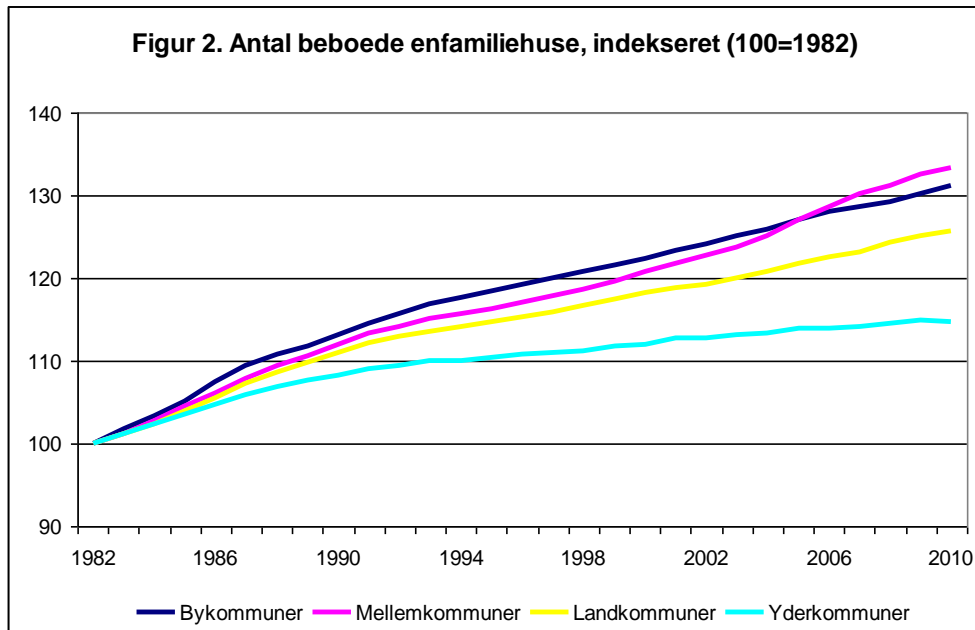
Figur 1 viser udviklingen i antallet af enfamiliehuse i de fire kommunetyper. Der er tale om det samlede antal enfamiliehuse, dvs. både beboede og ubeboede boliger, vist i indekserede tal (1982 = indeks 100). Med enfamiliehuse menes tre typer af boliger: Stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse samt række-, kæde- og dobbelthuse. Der er tale om egne beregninger af data trukket fra Danmarks Statistiks statistikbank (statistikbanken.dk).

Antallet af enfamiliehuse i yderkommunerne er steget fra 175.036 enfamiliehuse i 1982 til 209.600 enfamiliehuse i 2010. Stigningen har været mindre end i de øvrige kommunetyper. Det har således været tale om et relativt fald. Antallet af enfamiliehuse er steget med 20 pct. i yderkommunerne, mens stigningerne i land-, mellem- og bykommunerne har været på henholdsvis 28 pct., 35 pct. og 32 pct.

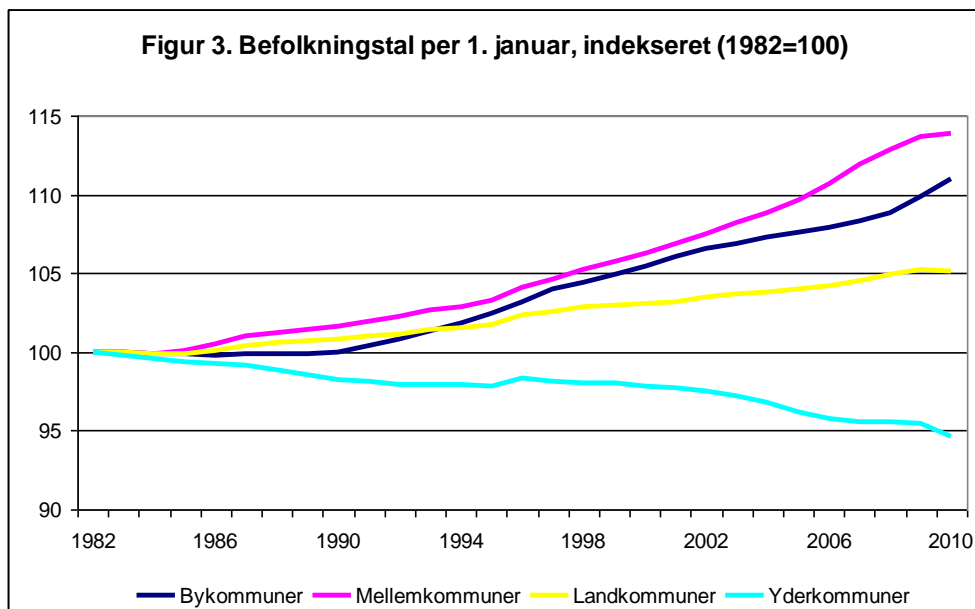


Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BOL3, BOL33)

Figur 2 viser udviklingen i antallet af *beboede* enfamiliehuse i de fire kommunetyper. Antallet af beboede enfamiliehuse i yderkommunerne er steget fra 165.640 enfamiliehuse i 1982 til 189.957 enfamiliehuse i 2010. Igen har stigningen har været betydeligt mindre i yderkommunerne end i de øvrige kommunetyper. Hvor antallet af beboede enfamiliehuse blot er steget med 15 pct. i yderkommunerne, har stigningerne i land-, mellem- og bykommunerne været på henholdsvis 26 pct., 35 pct. og 33 pct. Det bemærkes, at yderkommunerne oplevede et regulært fald i antallet af beboede enfamiliehuse i 2010. Dette er det eneste regulære fald, der kan registreres i Figur 2.



Figur 3 viser befolkningsudviklingen i de fire kommunetyper siden 1982. Befolkningstallet i yderkommunerne er faldet med cirka 5 pct., mens befolkningstallet i land-, mellem- og bykommunerne er steget med henholdsvis cirka 5 pct., 14 pct. og 11 pct. Fra 2009-2010 er befolkningstallet i yderkommunerne faldet relativt meget, nemlig med 0,8 pct.

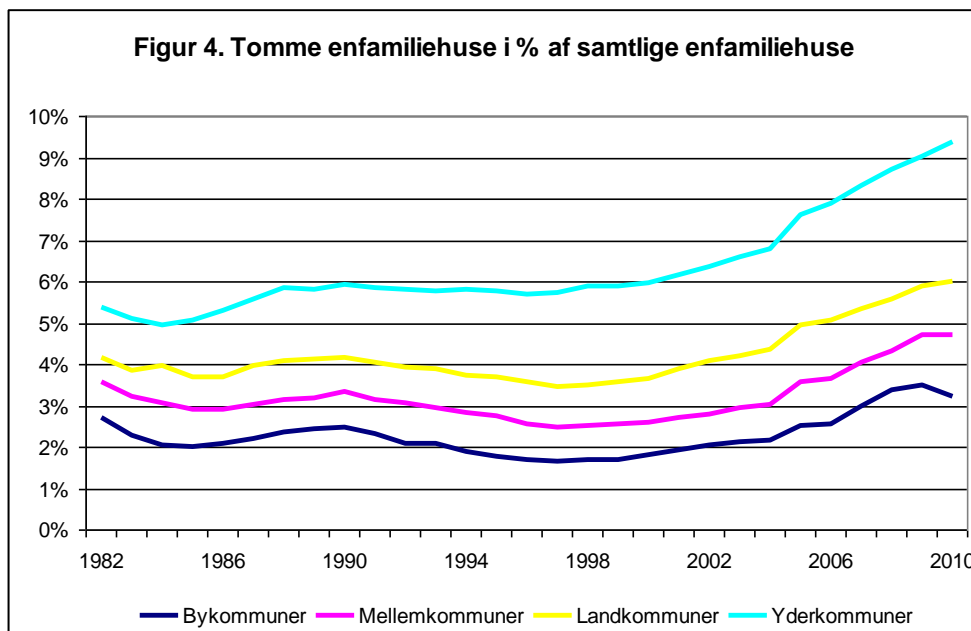


Sammenholder man udviklingen i antallet af beboede boliger (Figur 2) med befolkningsudviklingen, finder man, at den beboede boligmasse er steget mere end befolkningstallet, og dette gælder for alle fire kommunetyper. Den forskel, der er mellem stigningen i antallet af beboede enfamiliehuse og stigningen i befolkningstallet, er stort set ens i de fire kommunetyper. Således ligger *forskellen* i de samlede, respektive stigningsprocenter i yder-, land-, mellem- og bykommunerne på henholdsvis 20, 21, 21 og 22, målt i pct. point. Forskellen må tilskrives stadig mindre husstandsstørrelser i Danmark.

Det kan umiddelbart virke overraskende, at antallet af beboede enfamiliehuse i yderkommunerne er steget, samtidig med at befolkningstallet er faldet. Men dette må som sagt tilskrives en stadig mindre husstandsstørrelse gennem årene. Desuden skal man huske på, at der har været tale om et relativt fald i antallet af beboede enfamiliehuse i yderkommunerne. I følgende afsnit vil det fremgå, at yderkommunernes negative befolkningsudvikling slår tydeligt igennem i yderkommunernes udvikling i antallet af tomme boliger.

Udviklingen i antallet af tomme enfamiliehuse

Ved at sammenholde udviklingen i antallet af samtlige enfamiliehuse med udviklingen i beboede enfamiliehuse, kan man beregne udviklingen i antallet af ubeboede, dvs. tomme, boliger. Antallet af tomme boliger for en kommunetype kan således findes ved at trække antallet af beboede enfamiliehuse fra det totale antal af enfamiliehuse.

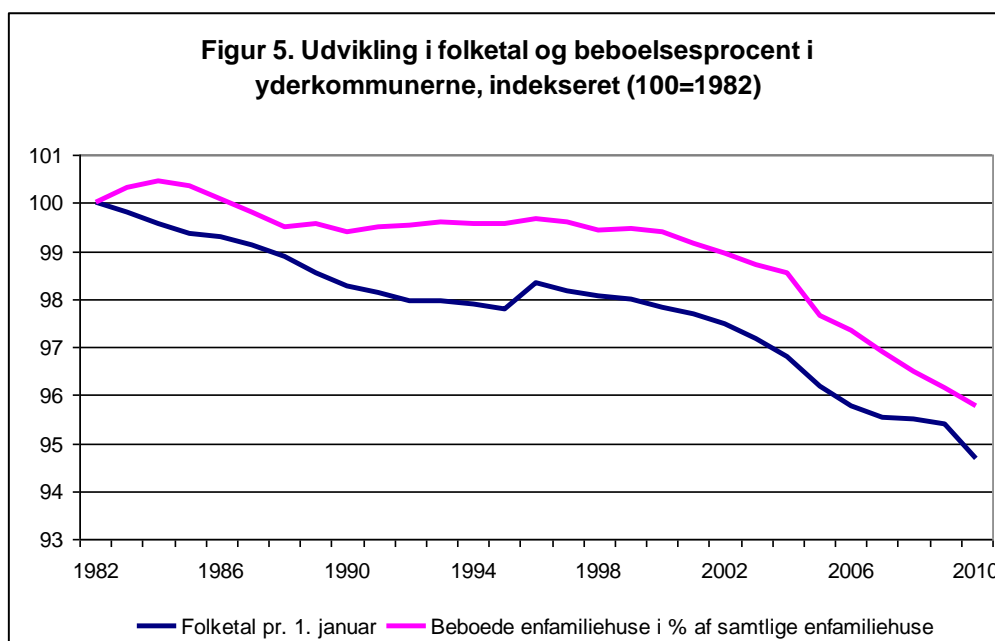


Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BOL2, BOL3, BOL22, BOL33)

Figur 4 viser, hvordan andelen af tomme enfamiliehuse ud af den samlede bestand af enfamiliehuse har udviklet sig i perioden fra 1982 til 2010. Det ses, at yderkommunerne gennem hele perioden har flere tomme boliger i boligmassen

end de tre øvrige kommunetyper. Specifikt er andelen steget fra 5,4 pct. i 1982 til 9,4 pct. i 2010, altså en stigning på 4,0 pct. point. For de fire kommunetyper gælder samlet, at andelen af tomme boliger falder med stigende urbaniseringsgrad. Dette gælder niveaumæssigt gennem hele perioden. Det gælder ligeledes, når man ser på stigningstakterne gennem perioden. Andelen af tomme boliger i yder-, land-, mellem- og bykommunerne er således steget med henholdsvis 4,0, pct. point, 1,8 pct. point, 1,2 pct. point og 0,5 pct. point.

Som nævnt ovenfor er der en klar sammenhæng mellem udviklingen i befolkningstallet og udviklingen i antallet af tomme boliger i et givet område. Dette er en logisk konsekvens af, at når et område affolkes, vil det i stigende grad blive svært at få områdets boliger fyldt op med beboere. Sammenhængen ses i Figur 5, som viser udviklingen i befolkningstallet og i beboelsesprocenten for de 16 yderkommuner samlet. De to udviklingskurver følger hinanden godt gennem perioden. Mens befolkningstallet er faldet med 5,3 pct., er beboelsesprocenten faldet med 4,2 pct. At beboelsesprocenten falder med en lidt lavere rate end befolkningstallet kan skyldes, at nogle tomme boliger er blevet revet ned i løbet af perioden.



Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BOL2, BOL3, BOL22, BOL33, BEF1A, BEV22)

Det er naturligvis interessant at se på, hvilke kommuner der har flest tomme enfamiliehuse. Det ses af Tabel 2, at yderkommunerne er velrepræsenterede i top-10 feltet over kommuner med flest tomme enfamiliehuse i 2010. Især Samsø og Læsø skiller sig ud. Her udgør de tomme enfamiliehuse cirka 30 pct. af samtlige enfamiliehuse i kommunen. Derudover skiller Langeland og Ærø sig ud med procenter på lidt over de 20. Færrest tomme boliger findes i bykommunerne i hovedstadsområdet med procenter helt ned til 1,7 pct. Andelen for hele landet som sådan ligger på 5,3 pct.

Tabel 2. Tomme enfamiliehuse i pct. af samtlige enfamiliehuse i kommunen, 2010

Kommuner	Kommunetype	Tomme enfamiliehuse i pct. af samtlige enfamiliehuse
<i>Top-10</i>		
Samsø	Yderkommune	30,29
Læsø	Yderkommune	29,18
Langeland	Yderkommune	23,03
Ærø	Yderkommune	22,35
Odsherred	Landkommune	10,44
Lolland	Yderkommune	10,41
Lemvig	Yderkommune	10,16
Vordingborg	Landkommune	9,95
Morsø	Yderkommune	9,87
Jammerbugt	Landkommune	9,73
<i>Bund-10</i>		
Aarhus	Bykommune	2,38
Herlev	Bykommune	2,28
Hvidovre	Bykommune	2,21
Tårnby	Mellemkommune	2,06
Gladsaxe	Bykommune	2,04
Glostrup	Bykommune	2,00
Brøndby	Bykommune	2,00
Albertslund	Bykommune	1,77
Rødovre	Bykommune	1,75
Ballerup	Bykommune	1,66

Note: For hele landet er andelen 5,28 pct.

Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BOL22, BOL33)

Den samlede Top-98 liste findes i Bilag 2. Af Tabel B2 ses, at de 16 danske yderkommuner ligger inden for Top-28. Ringkøbing-Skjern ligger sidst på en 28. plads med en andel af tomme enfamiliehuse på 6,2 pct., dvs. knap 1 pct. point over andelen for hele landet.

Man kan tilsvarende undersøge, hvilke kommuner der har haft de største stigninger i andelen af tomme boliger i perioden 1982-2010. Dette fremgår af Tabel 3, som viser kommunerne med de største og mindste stigninger i andelen af tomme enfamiliehuse ud af den samlede bestand af enfamiliehuse, målt ved forskellen i pct. point. Som før er yderkommunerne velrepræsenterede i Top-10 feltet over kommuner med de største stigninger. Igen er det Samsø, Læsø, Langeland og Ærø, der skiller sig ud, idet disse kommuner har oplevet de klart største stigninger.

Den samlede Top-98 liste findes i Bilag 3. Af Tabel B3 ses, at de 16 danske yderkommuner ligger inden for Top-34. Ringkøbing-Skjern ligger sidst på en 34. plads med en stigning i andelen af tomme enfamiliehuse på 1,7 pct. point.

Tabel 3. Udviklingen i andelen af tomme enfamiliehuse af samtlige enfamiliehuse i kommunen, 1982-2010

Kommuner	Kommunetype	Ændring i andelen af tomme enfamiliehuse af samtlige enfamiliehuse, 1982-2010, pct. point
<i>Top-10</i>		
Samsø	Yderkommune	17,30
Læsø	Yderkommune	15,76
Ærø	Yderkommune	13,85
Langeland	Yderkommune	13,24
Tønder	Yderkommune	4,97
Frederikshavn	Landkommune	4,96
Morsø	Yderkommune	4,19
Lemvig	Yderkommune	4,15
Jammerbugt	Landkommune	4,15
Lolland	Yderkommune	4,03
<i>Bund-10</i>		
Vallensbæk	Bykommune	0,00
Helsingør	Bykommune	-0,25
Ballerup	Bykommune	-0,40
Furesø	Bykommune	-0,46
Solrød	Bykommune	-0,51
Brøndby	Bykommune	-0,69
Ishøj	Mellemkommune	-0,78
Fredensborg	Bykommune	-0,83
København	Bykommune	-1,27
Frederiksberg	Bykommune	-1,52

Note: I hele landet er andelen af tomme boliger steget med 1,53 pct. point.

Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BOL2, BOL3, BOL22, BOL33)

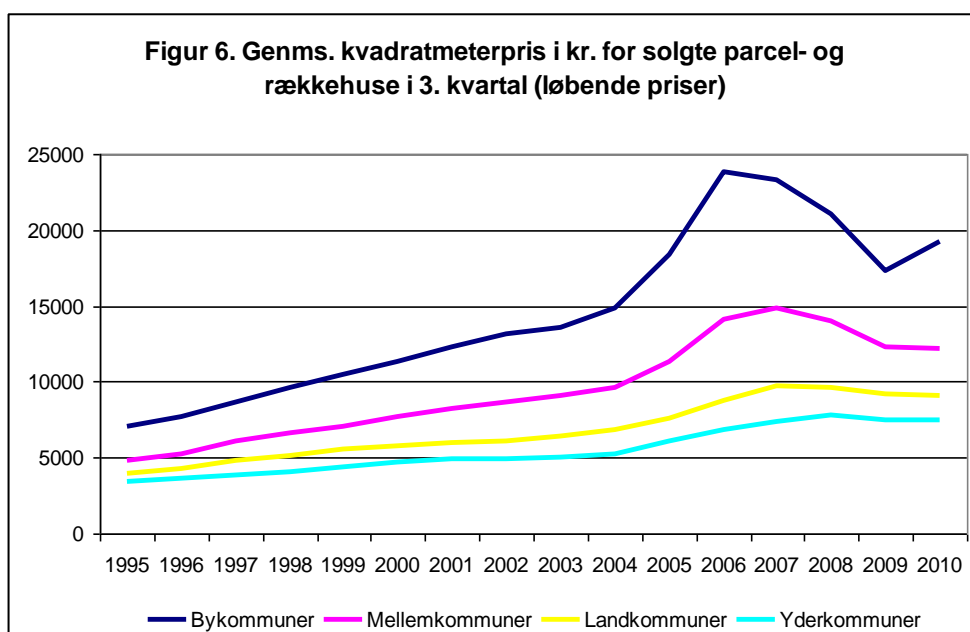
Den klare sammenhæng, der blev fundet ovenfor mellem udviklingen i befolkningstallet og udviklingen i beboelsesprocenten i yderkommunerne (Figur 5), gør sig også gældende, når man kigger på de enkelte kommuner. Fx er Samsø, Læsø, Langeland og Ærø blandt de kommuner, der har oplevet de største fald i befolkningstallet gennem perioden 1982-2010. Dette fremgår af Bilag 4, hvor Tabel B4 viser Top-98 listen over kommuner med de største stigninger i befolkningstallet gennem perioden 1982-2010. De fire nævnte kommuner ligger således blandt de fem kommuner med de største fald gennem perioden, med fald spændende fra -16 pct. til -26 pct.

At sammenhængen har generel gyldighed for alle danske kommuner står klart, når man foretager en lineær regression mellem udviklingen i andelen af tomme enfamiliehuse 1982-2010 (i pct. point) og udviklingen i befolkningstallet 1982-2010 (i pct.) for de 98 kommuner. Her finder man nemlig en statistisk signifikant, negativ sammenhæng (koefficient= -0,15; t -værdi=-7,03; $p<0.001$), dvs. jo mere en kommunes befolkningstal er faldet, desto mere er andelen af tomme enfamiliehuse af samtlige enfamiliehuse i kommunen steget.

3 Udvikling i huspriserne, 1995-2010

Data for huspriser er hentet fra Realkreditrådets offentligt tilgængelige statistik over den gennemsnitlige kvadratmeterpris for solgte boliger i hver af de 98 danske kommuner. Priserne er beregnet på basis af indberetninger fra realkreditinstitutterne om de faktiske handler. I skrivende stund (november 2011) indeholder statistikken kvartalstal gående fra 1. kvartal 1995 til 3. kvartal 2010. Realkreditrådet har beregnet kvadratmeterpriser for de nye kommuner gennem hele perioden (Realkreditrådet, 2011). Statistikken indeholder prisudviklingen for tre ejerboligformer: Parcel- og rækkehuse, lejligheder og fritidshuse. Nærværende rapport vil undersøge prisudviklingen for parcel- og rækkehuse, hvilket er i tråd med forrige kapitels gennemgang af udviklingen i bestanden af enfamiliehuse.

Figur 6 viser udviklingen i kvadratmeterprisen for tredje kvartal 1995-2010 for parcel- og rækkehuse, fordelt på de fire kommunetyper. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for en given kommunetype er beregnet ved først at summere de gennemsnitlige kvadratmeterpriser for de enkelte kommuner inden for den givne kommunetype og dernæst at dividere med antallet af kommuner inden for den givne kommunetype.⁴



Note: Læsø og Fanø kommuner blev udeladt af beregningerne pga. manglende data i mange kvartaler.
Kilde: Realkreditrådet - realkreditraadet.dk (statistikker/ejendomsprisstatistik)

⁴ Læsø og Fanø kommuner blev udeladt af beregningerne pga. manglende data i mange kvartaler. Da Læsø er en yderkommune, blev der divideret med 15 (i stedet for 16) i beregningen for yderkommunerne. Da Fanø er en landkommune, blev der divideret med 29 (i stedet for 30) i beregningen for landkommunerne.

Det ses af Figur 6, at yderkommunerne har haft et lavere prisniveau end i de øvrige kommunetyper gennem hele perioden. Generelt gælder det, at jo højere urbaniseringsgrad kommunetypen har, desto højere er prisniveauet. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for parcel- og rækkehuse i yderkommunerne er gået fra 3.416 kr. i 1995 til 7.460 i 2010, hvilket svarer til en stigning på 118 pct. Til sammenligning er huspriserne i land-, mellem- og bykommunerne steget med henholdsvis 129 pct., 155 pct. og 172 pct. Der har således været tale om et relativt fald i yderkommunerne. I 2010 var prisniveauet i bykommunerne 2,6 gange større end i yderkommunerne.

Tabel 4 viser, hvilke kommuner der har de højeste huspriser, og hvilke kommuner der har de laveste huspriser i Danmark i 2008. Tallene gælder for 3. kvartal 2008, hvilket er det seneste kvartal, hvor alle 98 kommuner fik en kvadratmeterpris beregnet. Det fremgår tydeligt, at de højeste huspriser findes i bykommunerne, mens de laveste huspriser findes i yderkommunerne. Generelt er der stor spredning i huspriserne i de danske kommuner. Huspriserne i den dyreste kommune (Frederiksberg) er således 5,4 gange højere end i den billigste kommune (Læsø).

Tabel 4. Kvadratmeterpris for solgte parcel- og rækkehuse, 3. kvartal 2008

Kommuner	Kommunetype	Kvadratmeterpris i kr.
<i>Top-10</i>		
Frederiksberg	Bykommune	33.602
Gentofte	Bykommune	30.870
Rudersdal	Bykommune	28.231
Dragør	Bykommune	27.254
Hørsholm	Bykommune	27.048
Lyngby-Taarbæk	Bykommune	25.564
Københavns	Bykommune	24.743
Furesø	Bykommune	24.659
Gladsaxe	Bykommune	22.792
Fredensborg	Bykommune	22.096
<i>Bund-10</i>		
Langeland	Yderkommune	7.730
Skive	Yderkommune	7.672
Thisted	Yderkommune	7.529
Ærø	Yderkommune	7.310
Vesthimmerland	Yderkommune	7.060
Lolland	Yderkommune	6.710
Tønder	Yderkommune	6.478
Morsø	Yderkommune	6.340
Lemvig	Yderkommune	6.268
Læsø	Yderkommune	6.253

Note: 3. kvartal 2008 er taget, fordi 3. kvartal 2008 var det seneste kvartal, hvor alle 98 kommuner fik en kvadratmeterpris beregnet.

Kilde: Realkreditrådet - realkreditraadet.dk (statistikker/ejendomsprisstatistik)

Den samlede Top-98 liste over huspriserne i de danske kommuner pr. 3. kvartal 2008 findes i Bilag 5. Yderkommuner ligger generelt i den tunge ende af listen. Samsø skiller sig lidt ud ved at indtage 62. pladsen.

Tabel 5 viser, hvilke kommuner der har de højeste husprisstigninger, og hvilke kommuner der har de laveste husprisstigninger i Danmark. Tallene gælder for perioden fra 3. kvartal 1996 til 3. kvartal 2008, hvilket er det henholdsvis tidligste og seneste, sammenlignelige kvartal, hvor alle 98 kommuner fik en kvadratmeterpris beregnet.

Tabel 5. Udviklingen i kvadratmeterpris for solgte parcel- og rækkehuse, 3. kvartal, 1996-2008 (løbende priser)

Kommuner	Kommunetype	Ændring i kvadratmeterpris i pct., 3. kvartal, 1996-2008
<i>Top-10</i>		
Frederiksberg	Bykommune	276,1
Samsø	Yderkommune	244,2
Gentofte	Bykommune	236,3
København	Bykommune	236,3
Dragør	Bykommune	222,7
Sorø	Mellemkommune	212,3
Helsingør	Bykommune	198,9
Ringsted	Mellemkommune	197,2
Rudersdal	Bykommune	192,8
Roskilde	Bykommune	192,6
<i>Bund-10</i>		
Ringkøbing-Skjern	Yderkommune	100,4
Holstebro	Landkommune	100,0
Vesthimmerland	Yderkommune	96,6
Varde	Yderkommune	95,7
Sønderborg	Landkommune	94,8
Skive	Yderkommune	93,3
Struer	Yderkommune	92,4
Tønder	Yderkommune	89,7
Billund	Landkommune	68,1
Lemvig	Yderkommune	67,5

Note: 3. kvartal 1996/2008 er taget, fordi: a) 3. kvartal 2008 er det seneste kvartal, hvor alle 98 kommuner fik en kvadratmeterpris beregnet, og b) 3. kvartal 1996 er det 3. kvartal, som lå længst tilbage i tid, hvor alle 98 kommuner fik en kvadratmeterpris beregnet.

Kilde: Realkreditrådet - realkreditraadet.dk (statistikker/ejendomsprisstatistik)

Generelt gælder det, at det primært er bykommunerne, der har haft de højeste husprisstigninger, og at det primært er yderkommunerne, der har haft de laveste husprisstigninger. Samsø er dog en undtagelse, idet Samsø ligger som nummer 2 på listen med en stigning på 244 pct. Dette kan skyldes et meget lavt

udgangspunkt. Det kan også til en vis grad skyldes en upræcision i beregningen af kvadratmeterprisen. I en lille kommune som Samsø foretages der ikke mange handler i hvert kvartal, og kvadratmeterprisen vil derfor afhænge meget af, hvilken stand de solgte boliger tilfældigvis har.

Bilag 6 viser den samlede Top-98 liste over husprisstigningerne i de danske kommuner gennem perioden 1996-2008. Yderkommuner ligger generelt i den tunge ende af listen.

Overordnet set er huspriserne steget mindre i yderkommunerne end i de øvrige kommunetyper (Figur 6). Der er med andre ord tale om et relativt fald i huspriserne i yderkommunerne. Det er oplagt at relatere dette til den negative befolkningsudvikling i yderkommunerne.

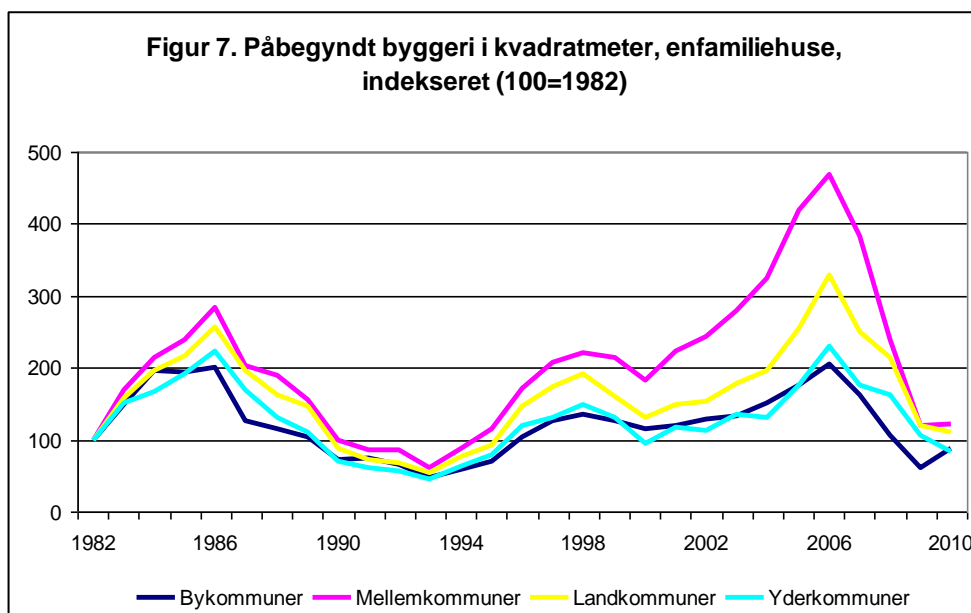
For hele landet som helhed gælder, at udviklingen i huspriserne i en given kommune er relateret til befolkningsudviklingen i den pågældende kommune. Hvis man foretager en lineær regression mellem udviklingen i huspriserne for perioden 1996-2008, 3. kvartal, (i pct.) og udviklingen i befolkningstallet for perioden 1996-2008 (i pct.) for de 98 kommuner, finder man således en statistisk signifikant, positiv sammenhæng (koefficient=1,86; t -værdi=313; $p=0,002$), dvs. jo mere en kommunes befolkningstal er steget, desto mere er huspriserne i kommunen steget.

4 Udvikling i boligbyggeriet, 1982-2010

Figur 7 viser udviklingen i påbegyndt byggeri af enfamiliehuse i perioden fra 1982 til 2010. Med enfamiliehuse menes det samme som i kapitel 2, nemlig stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse samt række-, kæde- og dobbelhuse.

Det fremgår af Figur 7, at byggeriet følger det samme udviklingsmønster i de fire kommunetyper. Selvom der er en del spredning gennem perioden, hvor især mellemkommuner skiller sig ud ved at have større udsving end de andre kommunetyper, ender kommunetyperne på nogenlunde sammenlignelige niveauer. Således ender yder-, land-, mellem- og bykommunerne på indekstal i 2010 på henholdsvis 82, 111, 121 og 88.

Den svagere befolkningsudvikling og den svagere udvikling i antallet af enfamiliehuse i yderkommunerne viser sig i det påbegyndte byggeri ved, at yderkommunerne ligger under mellem- og landkommunerne gennem hele perioden. At det påbegyndte byggeri i bykommunerne ikke bevæger sig synderligt i forhold til byggeriet i land- og mellemkommunerne må skyldes kapacitets- og udvidelsesbegrænsninger i bykommunerne.



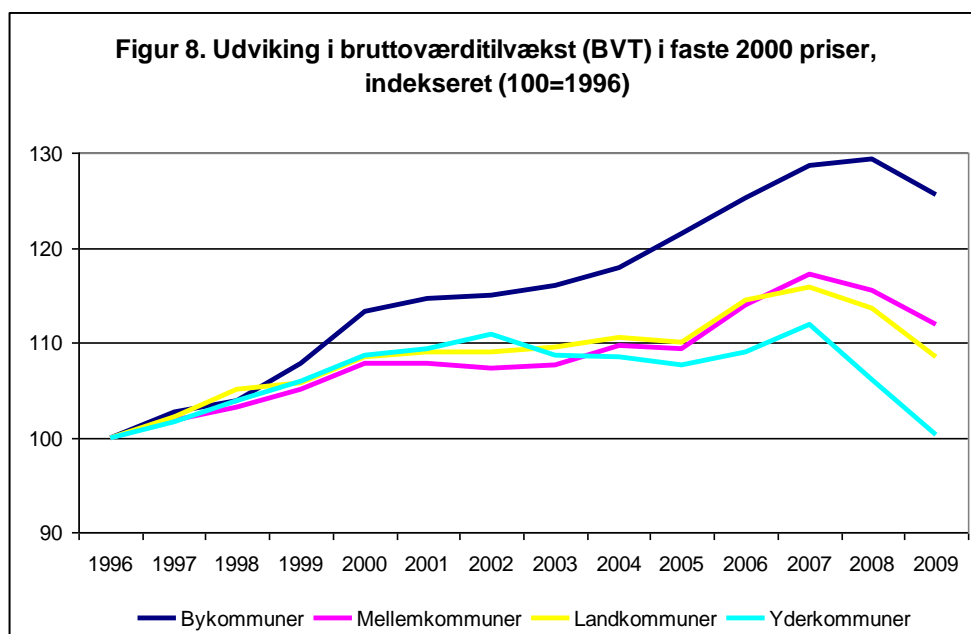
Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BYGV1, BYGV11)

5 Konjunkturer og boligmarked i yderkommunerne

I dette kapitel undersøges sammenhængen mellem udviklingen i konjunkturerne i yderkommunerne og udviklingen i boligmarkedet i yderkommunerne. Bruttoværditilvæksten (BVT) er anvendt som mål for konjunkturerne. Center for Regional- og Turismeforskning (CRT) har leveret de anvendte BVT data, som CRT har beregnet via deres Regionale Overvågningsmodel (Center for Regional- og Turismeforskning, 2011). BVT er det samme som bruttonationalproduktet (BNP) fratrasket nettoafgifter, dvs. fx fratrasket produktskatter såsom moms og punktafgifter på specifikke varer. BVT data haves for perioden 1996 til 2009.

Figur 8 viser udviklingen i den samlede bruttoværditilvækst for de fire kommunetyper. BVT for en enkelt kommunetype er beregnet ved en summation af BVT tallene i de enkelte kommuner, der findes i kommunetypen.

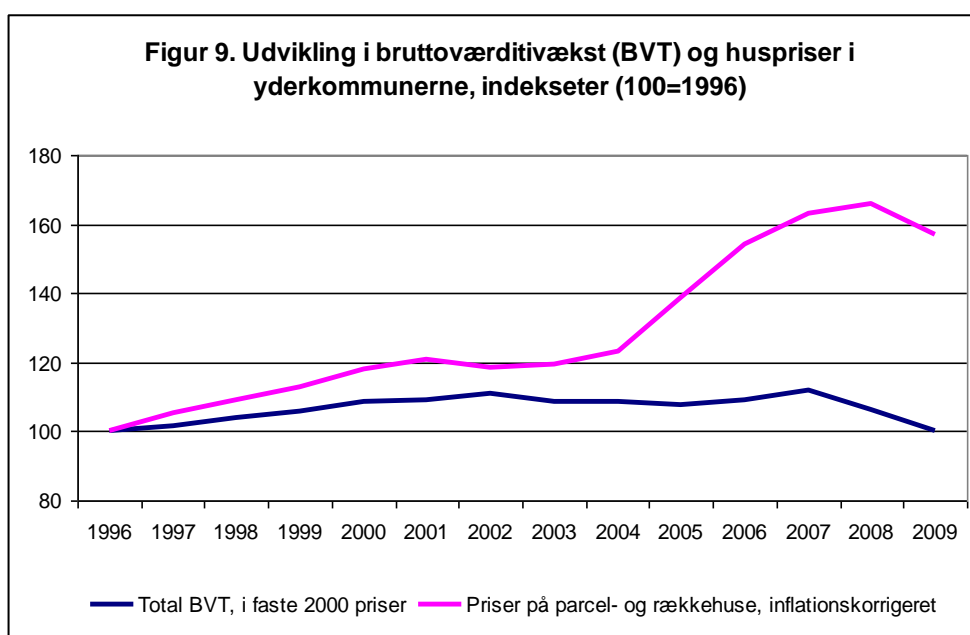
Det ses, at jo mere urbaniseret en kommunetype er, desto mere er BVT steget samlet gennem årene. Det er først fra 2002, at yderkommunernes BVT begynder at udvikle sig dårligere end land- og mellemkommunernes BVT. Fra 1996 til 2009 har yderkommuner haft en vækst i BVT på små 0,2 pct. Til sammenligning har land-, mellem- og bykommunerne haft en vækst i BVT på henholdsvis 8,5 pct., 11,9 pct. og 25,5 pct.



Kilde: Center for Regional og Turismeforskning

Figur 9 viser udviklingen i bruttoværditilvæksten i yderkommunerne og udviklingen i huspriserne i yderkommunerne. Det ses, at huspriserne er fulgt nogenlunde med konjunkturerne frem til 2004. I perioden 2004-2008 er huspriserne

dog steget ekstraordinært meget i forhold til konjunkturerne. For at forklare dette kan man henvise til en rapport udfærdiget af Danmarks Nationalbank. Ifølge rapporten skyldes en stor del af husprisstigningerne siden 2003 ikke-konjunkturrelle forhold såsom fastfrysningen af ejendomsværdi-skatten i kroner og øre fra begyndelsen af 2002 samt introduktionen af nye låneformer, herunder de afdragsfrie lån, som blev indført i oktober 2003. Danmark Nationalbank (2011, s. 47-69) har fx beregnet, at uden de nye låneformer og fastfrysningen af ejendomsværdiskatten ville den samlede, reale boligprisstigning fra årtusindskiftet til 1. kvartal 2007 have været 44 pct. i stedet for de faktiske 71 pct. Det er således ikke underligt, at huspriserne i yderkommunerne ikke har fulgt yderkommunernes konjunkturer i særlig høj grad siden 2003. Det har huspriserne i Danmark som helhed heller ikke gjort.

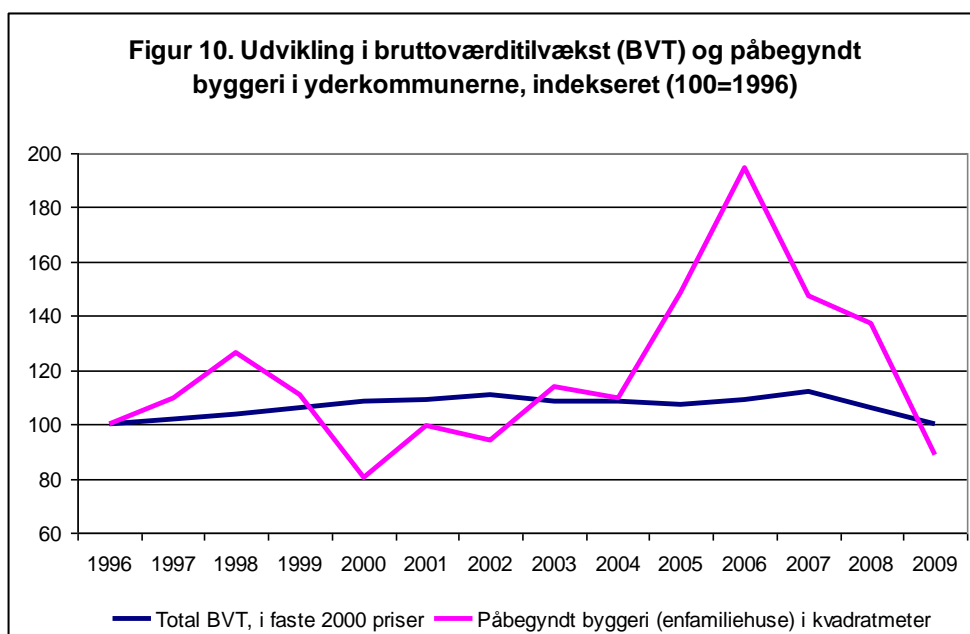


Note: Prisudviklingen blevet korrigeret for inflation ved brug af forbrugerprisindekset.

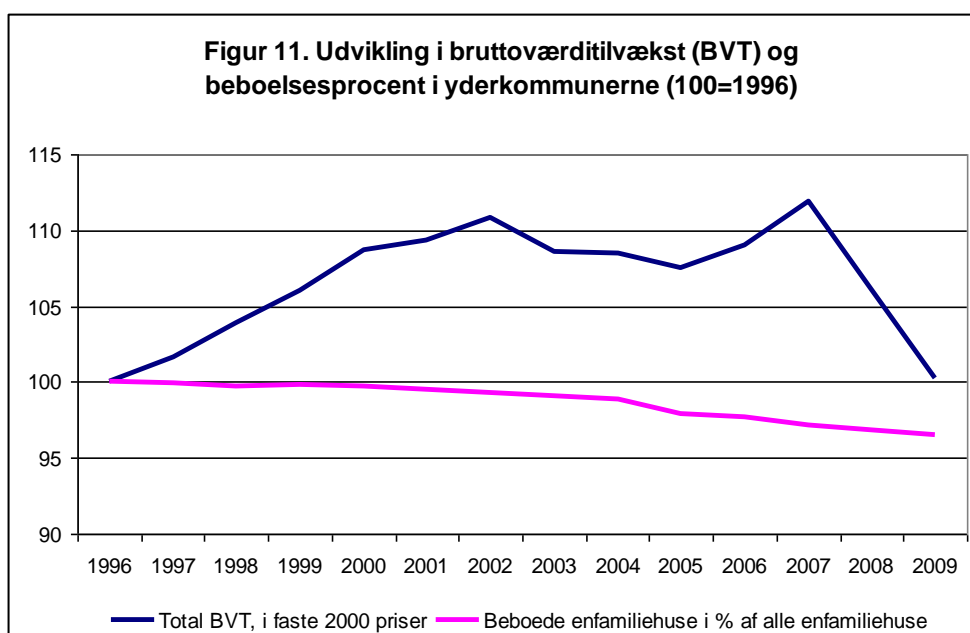
Kilde: Center for Regional og Turismeforskning (BVT), Realkreditrådet (kvadratmeterpriser), Danmarks Statistik – statistikbanken.dk (forbrugerprisindeks, PRIS8)

Figur 10 viser udviklingen i bruttoværditilvæksten i yderkommunerne og udviklingen i det påbegyndte byggeri af enfamiliehuse (målt i kvadratmeter) i yderkommunerne fra 1996 til 2009. Det ses, at byggeaktiviteten har en vis relation til konjunkturerne givet ved udviklingen i BVT. Der har dog været et boligboom i årene 2005 og 2006, som ligger langt udover, hvad de generelle konjunkturer kunne berettige. Den markante stigning i årene 2005/2006 skal ses som et led i det generelt ophedede boligmarked i Danmark, der delvist blev drevet af ikke-konjunkturrelle forhold såsom introduktionen nye af låneformer og fastfrysningen af ejendomsværdiskatten, jf. ovenfor. Med finanskrisens begyndelse i 2007/2008 er boligaktiviteten faldet igen.

Til sidst viser Figur 11 udviklingen i bruttoværditilvæksten i yderkommunerne og udviklingen i beboelsesprocenten i enfamiliehusene i yderkommunerne fra 1996 til 2009. Det ses, at der ikke er den helt store sammenhæng mellem den først stigende og så aftagende bruttoværditilvækst og den konstant faldende beboelsesprocent i yderkommunernes enfamiliehuse. Som vist i kapitel 2 skal man have fat i udviklingen i befolkningstallet for bedre at kunne forklare udviklingen i antallet af tomme boliger i yderkommunerne, se bl.a. Figur 5.



Kilde: Center for Regional og Turismeforskning (BVT), Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BYGV1, BYGV11)



Kilde: Center for Regional og Turismeforskning (BVT), Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BOL2, BOL3, BOL22, BOL33)

6 Konklusion

Denne rapport søgte at give et overblik over udviklingen i boligmarkedet i yderkommunerne gennem perioden 1982-2010. Dette blev gjort ved at fokusere på enfamiliehuse. Rapporten fandt to væsentlige karakteristika ved udviklingen i de 16 yderkommuner, nemlig 1) et relativt fald i boligpriserne (dvs. i sammenligning med de tre øvrige kommunetyper), og 2) en både absolut og relativ stigning i antallet af tomme boliger.

Formodningen som blev nævnt i indledningen – at den negative befolkningsudvikling i yderkommunerne må formodes at have ført til lavere boligpriser samt flere tomme boliger – holder med andre ord stik. Der blev således påvist en klar sammenhæng mellem befolkningsudviklingen på den ene side og boligpriserne og antallet af tomme boliger på den anden side. Dette gjorde sig gældende både overordnet for kommunegrupperne samt på niveauet for enkeltkommuner.

Udviklingen i det påbegyndte byggeri i yderkommunerne viste sig ikke at skille sig væsentligt ud fra udviklingen i de øvrige kommunetyper, om end den samlede udvikling har været svagere i yderkommunerne end i land- og mellemkommunerne.

Rapporten efterprøvede, om der var sammenhænge mellem udviklingen i konjunkturerne (målt som bruttoværditilvæksten) og boligmarkedet i yderkommunerne. Udviklingen i bruttoværditilvæksten i yderkommunerne viste sig at have nogen, om end ikke en særlig høj, samvarians med udviklingen i huspriserne, udviklingen i det påbegyndte byggeri og udviklingen i beboelsesprocenten (andelen af beboede huse). Som i resten af landet er huspriserne i yderkommunerne i årene fra 2004 til 2008 fx steget mere end udviklingen i konjunkturerne kunne berettige. Det påbegyndte byggeri har bevæget sig i samme bevægelse som konjunkturerne, om end med store udsving omkring konjunkturlinjen. Til sidst korrelerede den først stigende og siden faldende bruttoværditilvækst ikke særlig godt med det konstant stigende antal tomme boliger i yderkommunerne. Samlet set kan udviklingen i huspriserne og udviklingen i antallet af tomme boliger bedst forklares ved det faldende befolkningstal gennem de undersøgte perioder.

Når man kigger på antallet af tomme boliger, må man sige, at tallene i nogle yderkommuner er ekstremt høje. Andelen af tomme enfamiliehuse blandt samtlige enfamiliehuse på Samsø, Læsø, Langeland og Ærø var således henholdsvis 30 pct., 29 pct., 23 pct. og 22 pct. i 2010. Med sådanne beboelsesprocenter bliver talen om en nedrivningspulje relevant. Nu er det imidlertid ikke alle tomme boliger, der er faldefærdige og dermed kandidater til nedrivning. Imidlertid er det ligeså klart, at når antallet af tomme boliger stiger, er der en overvejende sandsynlighed for, at antallet af faldefærdige boliger også stiger.

I rapporten fra Statens Bygge- og Forskningsinstitut (2007) estimerede man antallet af dårlige enfamiliehuse i byer og landområder med under 5.000 indbyggere til at ligge på omkring de 10.000 huse i 2004 (Gottschalk et al., 2007). Dette gjorde man ved at opstille en række kriterier for, hvad man skulle forstå ved en dårlig bolig. Principielt kunne en bolig være ”dårlig”, hvis 1) boligen var tom, var bygget før 1960, og havde en meget lav kvadratmeterpris for beboelsesbygningen (blandt de 10 pct. laveste i kommunen), eller hvis 2) boligen var beboet med personer med en specificeret lav socialklasse, var bygget før 1960, og havde en meget lav kvadratmeterpris for beboelsesbygningen (blandt de 10 pct. laveste i kommunen). Blandt de tomme boliger var cirka 20 pct. dårlige boliger (cirka 6.300 i antal) (Gottschalk et al., 2007, s. 43). Hvis man bruger denne procentsats på 20 pct. på det samlede antal af tomme boliger i yderkommunerne i 2010 fundet i nærværende rapport (19.643), kommer man frem til et antal på godt 4.000 dårlige boliger. De boliger, som er ”dårlige”, men som samtidig er beboede, kan nærværende rapport ikke udtale sig om. Hvis man skulle gætte på, hvordan antallet af faldefærdige boliger har udviklet sig siden 2004, kan man henvise til, at antallet af tomme boliger i Danmark som helhed er steget med 51 pct. i perioden 2004-2010. Bruges dette som pejlemærke, kan man forvente, at der er kommet flere faldefærdige boliger til siden 2004.

Såfremt yderkommunerne fastholder den negative befolkningsudvikling i årene fremover, må boligmarkedet formodes at udvikle sig som hidtil, nemlig med en relativ lavere prisudvikling samt en stadigt højere andel af tomme boliger ud af den samlede boligbestand. Disse effekter på boligmarkedet vil blive frembragt af markedskræfterne i kraft af den vigende efterspørgsel. Fra politisk hold kan man ikke intervenere direkte i markedskræfterne. Man kan dog have blik for den erhvervsmæssige udvikling i yderkommunerne. Derudover kan man via incitamenter forsøge at påvirke udviklingen, herunder fx overveje en genoptagelse af den såkaldte nedrivningspulje eller et lignende initiativ.

7 Bibliografi

Center for Regional- og Turismeforskning (2011). *Den regionale overvågningsmodel*. Center for Regional- og Turismeforskning, Bornholm. Se hjemmesiden: <http://www.crt.dk/site/regionalmodel/> (adgang 28. okt. 2011).

Danmarks Nationalbank (2011). *Kvartalsoversigt, 1. kvartal 2011*. Danmarks Nationalbank. København.

Gottschalk, G., Ærø, T. og Rasmussen, M. (2007). *Dårlige boliger i landets yderområder – om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand*. Statens Byggeforskningsinstitut. Aalborg Universitet.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri (2011). *Landdistriktsredegørelse 2011*. København.

Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse (2011). *38 kommuner får 100 mio. kr. til at rive bygninger ned*. Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse. København. (Blev hentet fra ministeriets hjemmeside den 22. okt. 2011: <http://sum.dk/Aktuelt/Nyheder/Puljer-IN/2011/April/nedrivningspulje.aspx>).

Realkreditrådet (2011). *Metodenotat - ejendomsprisstatistikens opbygning og grundlag*. København. (Blev hentet fra Realkreditrådets hjemmeside den 22. okt. 2011: http://www.realkreditraadet.dk/Statistikker/Definitioner_og_metode/Metodenotat_ejendomsprisstatistikken.aspx).

Velfærdsministeriet og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri (2009). *Landdistriktsredegørelse 2009*. København.

Bilag 1: Tilbageføring af ny kommunetypologi

Tilbageføring af den nye kommunetypologi til tiden før kommunalreformen er gjort ved en simpel summation af fusionskommunerne. Med andre ord er de fusionskommuner, der er fusioneret ind i en yderkommune, blevet tillagt status af yderkommune bagud i tid – og så fremdeles for de øvrige kommunetyper. Derefter er der foretaget en summation ud på kommunetype bagud i tid.

Delte kommuner

Når der har været tale om, at en gammel kommune er blevet delt, er den pågældende kommune blevet medtalt i den nye kommune, som fik de fleste af den gamle kommunes borgere.

Tabel B1. Nøgle til omregning for 12 delte kommuner.

Gammel kommune	Ny kommune	Antal husstande pr. 1. jan. 2005	Antal personer pr. 1. jan. 2005	Kommunetype, nye kommuner	Valgt	Unøjagtighed, husstande	Unøjagtighed, personer
Slangerup	Hillerød	443	1183	By		0	0
Slangerup	Frederikssund	3135	8054	By	X		
Christiansfeld	Haderslev	644	1669	Land		644	1669
Christiansfeld	Kolding	3312	7916	By	X		
Nørre Rangstrup	Haderslev	591	1505	Land		591	1505
Nørre Rangstrup	Tønder	3424	7997	Yder	X		
Helle	Esbjerg	237	601	Land		237	601
Helle	Varde	3133	7718	Yder	X		
Brædstrup	Horsens	3437	7837	Mellem	X		
Brædstrup	Skanderborg	341	891	By		341	891
Egtved	Kolding	625	1616	By		625	1616
Egtved	Vejle	5504	13686	Mellem	X		
Tørring-Uldum	Vejle	514	1.391	Mellem		514	1391
Tørring-Uldum	Hedensted	4611	11128	Land	X		
Langå	Favrskov	856	2143	Mellem		856	2143
Langå	Randers	2630	6253	Land	X		
Mariager	Randers	724	1665	Land		0	0
Mariager	Mariagerfjord	2774	6635	Land	X		
Sønderhald	Norddjurs	1689	3970	Yder		1689	3970
Sønderhald	Randers	1860	4533	Land	X		
Aalestrup	Viborg	267	700	Land		267	700
Aalestrup	Vesthimmerland	2815	6295	Yder	X		
Aalestrup	Mariagerfjord	234	636	Land		234	636
Nørager	Rebild	2258	5464	Land	X		
Nørager	Mariagerfjord	38	101	Land		0	0

Note: Samlet unøjagtighed ved omregning: 15.112 personer i 5.998 husstande.

Der var der i alt 12 gamle kommuner, som blev delte i forbindelse med kommunalreformen i 2007. Som det fremgår af Tabel B1, blev de fleste af disse kommuner placeret i nye kommuner med forskellig kommunetype. I beregnin-

gerne er de gamle kommuner blevet tildelt kommunetype efter hvilken ny kommune der modtog de fleste indbyggere fra den gamle kommune. Fx er Christiansfeld kommune blevet tildelt kommunetypen *bykommune*, eftersom størstedelen af Christiansfeld kommunes indbyggere tilfaldt Kolding kommune, som er en bykommune.

Den indbyggede fejl forbundet med at regne de nye kommunetyper bagud i tid på denne måde er ikke særlig stor. Unøjagtigheden målt på antal personer er på i alt 15.122 personer pr. 1. jan. 2005. Med en samlet befolkning i Danmark pr. 1. januar 2005 på 5.411.405 personer, svarer denne unøjagtighed til **0,28 pct. af borgerne i Danmark**. Tilsvarende er unøjagtigheden opgjort ved antal husstande pr. 1. januar 2005 på i alt 5.998 husstande. Med et samlet antal husstande i Danmark pr. 1. januar 2005 på 2.498.621, svarer denne unøjagtighed til **0,24 pct. af husstandene i Danmark**. De andele af borgere og husstande, der bagud i tid er blevet fejlagtigt placeret ind i de nye kommunetyper, er således ganske små.

Bilag 2: Tomme boliger efter kommune, 2010

Tabel B2. Tomme enfamiliehuse i pct. af samtlige enfamiliehuse, 2010

Nr.	Kommune	Kommunetype	Tomme enfamiliehuse i pct. af samtlige enfamiliehuse
1	Samsø	Yderkommune	30,29
2	Læsø	Yderkommune	29,18
3	Langeland	Yderkommune	23,03
4	Ærø	Yderkommune	22,35
5	Odsherred	Landkommune	10,44
6	Lolland	Yderkommune	10,41
7	Lemvig	Yderkommune	10,16
8	Vordingborg	Landkommune	9,95
9	Morsø	Yderkommune	9,87
10	Jammerbugt	Landkommune	9,73
11	Tønder	Yderkommune	9,68
12	Thisted	Yderkommune	9,68
13	Frederikshavn	Landkommune	8,90
14	Fanø	Landkommune	8,69
15	Guldborgsund	Landkommune	8,36
16	Syddjurs	Landkommune	7,82
17	Bornholm	Yderkommune	7,68
18	Hjørring	Landkommune	7,47
19	Varde	Yderkommune	7,44
20	Kalundborg	Landkommune	7,44
21	Struer	Yderkommune	7,06
22	Stevns	Mellemkommune	6,97
23	Norddjurs	Yderkommune	6,97
24	Vesthimmerlands	Yderkommune	6,94
25	Mariagerfjord	Landkommune	6,92
26	Skive	Yderkommune	6,69
27	Gribskov	Bykommune	6,47
28	Ringkøbing-Skjern	Yderkommune	6,24
29	Sorø	Mellemkommune	6,05
30	Rebild	Landkommune	6,02
31	Assens	Landkommune	5,96
32	Nordfyns	Landkommune	5,96
33	Billund	Landkommune	5,95
34	Faaborg-Midtfyn	Landkommune	5,89
35	Svendborg	Landkommune	5,89
36	Faxe	Mellemkommune	5,79
37	Brønderslev	Landkommune	5,68
38	Lejre	Bykommune	5,56
39	Odder	Mellemkommune	5,42
40	Sønderborg	Landkommune	5,40
41	Halsnæs	Mellemkommune	5,28
42	Hedensted	Landkommune	5,27
43	Vejen	Landkommune	5,19
44	Aabenraa	Landkommune	5,08
45	Ikast-Brande	Landkommune	4,98
46	Viborg	Landkommune	4,97
47	Næstved	Mellemkommune	4,91
48	Vejle	Mellemkommune	4,90
49	Ringsted	Mellemkommune	4,85
50	Holbæk	Mellemkommune	4,76
51	Middelfart	Mellemkommune	4,69

Tabel B2 fortsat. Tomme enfamiliehuse i pct. af samtlige enfamiliehuse, 2010

Nr.	Kommune	Kommunetype	Tomme enfamiliehuse i pct. af samtlige enfamiliehuse
52	Herning	Landkommune	4,64
53	Frederikssund	Bykommune	4,63
54	Favrskov	Mellemkommune	4,62
55	Haderslev	Landkommune	4,52
56	Holstebro	Landkommune	4,51
57	Silkeborg	Mellemkommune	4,50
58	Slagelse	Mellemkommune	4,45
59	Kerteminde	Landkommune	4,41
60	Helsingør	Bykommune	4,28
61	Nyborg	Landkommune	4,19
62	Hørsholm	Bykommune	4,17
63	Ishøj	Mellemkommune	4,17
64	Hillerød	Bykommune	4,11
65	Gentofte	Bykommune	3,92
66	Skanderborg	Bykommune	3,91
67	Fredensborg	Bykommune	3,89
68	Dragør	Bykommune	3,85
69	Rudersdal	Bykommune	3,78
70	Horsens	Mellemkommune	3,78
71	Fredericia	Mellemkommune	3,74
72	Aalborg	Bykommune	3,61
73	Randers	Landkommune	3,57
74	Kolding	Bykommune	3,52
75	Egedal	Bykommune	3,52
76	Greve	Bykommune	3,29
77	Lyngby-Taarbæk	Bykommune	3,22
78	Køge	Bykommune	3,20
79	Furesø	Bykommune	3,15
80	Allerød	Bykommune	3,07
81	Esbjerg	Landkommune	2,87
82	Roskilde	Bykommune	2,87
83	København	Bykommune	2,76
84	Solrød	Bykommune	2,72
85	Frederiksberg	Bykommune	2,71
86	Høje-Taastrup	Bykommune	2,70
87	Odense	Bykommune	2,67
88	Vallensbæk	Bykommune	2,52
89	Aarhus	Bykommune	2,38
90	Herlev	Bykommune	2,28
91	Hvidovre	Bykommune	2,21
92	Tårnby	Mellemkommune	2,06
93	Gladsaxe	Bykommune	2,04
94	Glostrup	Bykommune	2,00
95	Brøndby	Bykommune	2,00
96	Albertslund	Bykommune	1,77
97	Rødovre	Bykommune	1,75
98	Ballerup	Bykommune	1,66

Note: For hele landet er andelen 5,28 pct.

Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BOL22, BOL33)

Bilag 3: Tomme boliger efter kommune, 1982-2010

Tabel B3. Udviklingen i andelen af tomme enfamiliehuse, 1982-2010

	Kommune	Kommunetype	Ændring i andelen af tomme enfamiliehuse af samtlige enfa- miliehuse, 1982-2010, pct. point
1	Samsø	Yderkommune	17,30
2	Læsø	Yderkommune	15,76
3	Ærø	Yderkommune	13,85
4	Langeland	Yderkommune	13,24
5	Tønder	Yderkommune	4,97
6	Frederikshavn	Landkommune	4,96
7	Morsø	Yderkommune	4,19
8	Lemvig	Yderkommune	4,15
9	Jammerbugt	Landkommune	4,15
10	Lolland	Yderkommune	4,03
11	Odsherred	Landkommune	3,88
12	Thisted	Yderkommune	3,61
13	Hjørring	Landkommune	3,48
14	Guldborgsund	Landkommune	3,32
15	Bornholm	Yderkommune	3,27
16	Varde	Yderkommune	3,03
17	Stevns	Mellemkommune	2,83
18	Struer	Yderkommune	2,80
19	Skive	Yderkommune	2,77
20	Vordingborg	Landkommune	2,73
21	Lejre	Bykommune	2,71
22	Billund	Landkommune	2,49
23	Mariagerfjord	Landkommune	2,39
24	Norddjurs	Yderkommune	2,36
25	Fanø	Landkommune	2,27
26	Brønderslev	Landkommune	2,24
27	Vesthimmerlands	Yderkommune	2,21
28	Sorø	Mellemkommune	2,14
29	Syddjurs	Landkommune	2,02
30	Rebild	Landkommune	2,01
31	Ringsted	Mellemkommune	1,81
32	Nordfyns	Landkommune	1,77
33	Favrskov	Mellemkommune	1,71
34	Ringkøbing-Skjern	Yderkommune	1,66
35	Sønderborg	Landkommune	1,66
36	Assens	Landkommune	1,65
37	Hillerød	Bykommune	1,62
38	Faaborg-Midtfyn	Landkommune	1,62
39	Vejle	Mellemkommune	1,56
40	Ikast-Brande	Landkommune	1,51
41	Holstebro	Landkommune	1,50
42	Frederikssund	Bykommune	1,45
43	Haderslev	Landkommune	1,44
44	Lyngby-Taarbæk	Bykommune	1,43
45	Svendborg	Landkommune	1,41
46	Dragør	Bykommune	1,41
47	Herning	Landkommune	1,36
48	Silkeborg	Mellemkommune	1,35
49	Kalundborg	Landkommune	1,32

Tabel B3 fortsat. Udviklingen i andelen af tomme enfamiliehuse, 1982-2010

	Kommune	Kommunetype	Ændring i andelen af tomme enfamiliehuse af samtlige enfa- miliehuse, 1982-2010, pct. point
50	Gentofte	Bykommune	1,19
51	Rudersdal	Bykommune	1,18
52	Middelfart	Mellemkommune	1,17
53	Aabenraa	Landkommune	1,15
54	Hørsholm	Bykommune	1,14
55	Greve	Bykommune	1,14
56	Egedal	Bykommune	1,09
57	Halsnæs	Mellemkommune	1,03
58	Herlev	Bykommune	0,98
59	Viborg	Landkommune	0,98
60	Vejen	Landkommune	0,96
61	Hedensted	Landkommune	0,93
62	Næstved	Mellemkommune	0,91
63	Skanderborg	Bykommune	0,88
64	Nyborg	Landkommune	0,87
65	Faxe	Mellemkommune	0,85
66	Holbæk	Mellemkommune	0,79
67	Odense	Bykommune	0,75
68	Aalborg	Bykommune	0,73
69	Rødovre	Bykommune	0,71
70	Gribskov	Bykommune	0,70
71	Fredericia	Mellemkommune	0,69
72	Odder	Mellemkommune	0,69
73	Horsens	Mellemkommune	0,68
74	Tårnby	Mellemkommune	0,65
75	Slagelse	Mellemkommune	0,61
76	Glostrup	Bykommune	0,60
77	Albertslund	Bykommune	0,56
78	Gladsaxe	Bykommune	0,56
79	Randers	Landkommune	0,52
80	Køge	Bykommune	0,51
81	Hvidovre	Bykommune	0,47
82	Kerteminde	Landkommune	0,47
83	Roskilde	Bykommune	0,43
84	Allerød	Bykommune	0,38
85	Høje-Taastrup	Bykommune	0,22
86	Esbjerg	Landkommune	0,17
87	Aarhus	Bykommune	0,17
88	Kolding	Bykommune	0,11
89	Vallensbæk	Bykommune	0,00
90	Helsingør	Bykommune	-0,25
91	Ballerup	Bykommune	-0,40
92	Furesø	Bykommune	-0,46
93	Solrød	Bykommune	-0,51
94	Brøndby	Bykommune	-0,69
95	Ishøj	Mellemkommune	-0,78
96	Fredensborg	Bykommune	-0,83
97	København	Bykommune	-1,27
98	Frederiksberg	Bykommune	-1,52

Note: I hele landet er andelen af tomme boliger steget med 1,53 pct. point gennem perioden.

Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BOL2, BOL3, BOL22, BOL33)

Bilag 4: Befolkningsudvikling efter kommune, 1982-2010

Tabel B4. Udviklingen i befolkningstallet, 1982-2010

Nr.	Kommune	Kommunetype	Udviklingen i befolkningstallet i pct.
1	Skanderborg	Bykommune	27,96
2	Favrskov	Mellemkommune	27,89
3	Gribskov	Bykommune	26,36
4	Solrød	Bykommune	25,14
5	Aarhus	Bykommune	24,23
6	Frederikssund	Bykommune	24,05
7	Halsnæs	Mellemkommune	23,62
8	Hillerød	Bykommune	23,58
9	Odder	Mellemkommune	23,14
10	Egedal	Bykommune	22,89
11	Roskilde	Bykommune	21,66
12	Syddjurs	Landkommune	21,15
13	Lejre	Bykommune	21,14
14	Køge	Bykommune	20,96
15	Silkeborg	Mellemkommune	20,34
16	Holbæk	Mellemkommune	18,52
17	Stevns	Mellemkommune	17,63
18	Faxe	Mellemkommune	17,13
19	Hedensted	Landkommune	16,23
20	Ringsted	Mellemkommune	16,11
21	Kolding	Bykommune	15,36
22	Rødovre	Bykommune	14,69
23	Odsherred	Landkommune	14,65
24	Vallensbæk	Bykommune	14,34
25	Vejle	Mellemkommune	14,16
26	Allerød	Bykommune	13,43
27	Greve	Bykommune	13,40
28	Middelfart	Mellemkommune	12,97
29	Sorø	Mellemkommune	12,89
30	Hørsholm	Bykommune	12,67
31	Horsens	Mellemkommune	12,67
32	Viborg	Landkommune	12,64
33	Ikast-Brande	Landkommune	11,49
34	Næstved	Mellemkommune	11,40
35	Odense	Bykommune	10,88
36	Norddjurs	Yderkommune	10,81
37	Furesø	Bykommune	10,72
38	Svendborg	Landkommune	10,20
39	Frederiksberg	Bykommune	9,74
40	Herning	Landkommune	9,68
41	Aalborg	Bykommune	9,39
42	Fredensborg	Bykommune	9,39
43	Billund	Landkommune	9,07
44	Glostrup	Bykommune	8,95
45	Helsingør	Bykommune	8,86
46	Høje-Taastrup	Bykommune	8,79
47	Slagelse	Mellemkommune	8,60
48	Vejen	Landkommune	8,45
49	Rebild	Landkommune	8,41

Tabel B4 fortsat. Udviklingen i befolkningstallet, 1982-2010

	Kommune	Kommunetype	Udviklingen i befolkningstallet i pct.
50	Fredericia	Mellemkommune	8,18
51	Holstebro	Landkommune	8,16
52	Kalundborg	Landkommune	8,01
53	København	Bykommune	7,58
54	Haderslev	Landkommune	7,54
55	Kerteminde	Landkommune	7,32
56	Gentofte	Bykommune	6,70
57	Dragør	Bykommune	6,54
58	Mariagerfjord	Landkommune	6,14
59	Vordingborg	Landkommune	5,25
60	Varde	Yderkommune	4,98
61	Nyborg	Landkommune	4,96
62	Assens	Landkommune	4,88
63	Nordfyns	Landkommune	4,59
64	Fanø	Landkommune	4,21
65	Esbjerg	Landkommune	3,95
66	Ringkøbing-Skjern	Yderkommune	3,85
67	Sønderborg	Landkommune	2,21
68	Aabenraa	Landkommune	2,16
69	Faaborg-Midtfyn	Landkommune	1,76
70	Jammerbugt	Landkommune	1,54
71	Lyngby-Taarbæk	Bykommune	1,29
72	Gladsaxe	Bykommune	0,56
73	Ishøj	Mellemkommune	0,48
74	Brønderslev	Landkommune	0,43
75	Skive	Yderkommune	-0,28
76	Hjørring	Landkommune	-1,38
77	Ballerup	Bykommune	-1,60
78	Randers	Landkommune	-1,73
79	Tårnby	Mellemkommune	-2,01
80	Vesthimmerlands	Yderkommune	-2,22
81	Struer	Yderkommune	-2,35
82	Guldborgsund	Landkommune	-2,93
83	Hvidovre	Bykommune	-3,05
84	Thisted	Yderkommune	-6,23
85	Herlev	Bykommune	-6,37
86	Frederikshavn	Landkommune	-7,65
87	Rudersdal	Bykommune	-7,75
88	Albertslund	Bykommune	-8,04
89	Brøndby	Bykommune	-9,02
90	Morsø	Yderkommune	-10,47
91	Tønder	Yderkommune	-10,49
92	Bornholm	Yderkommune	-10,76
93	Lemvig	Yderkommune	-12,96
94	Samsø	Yderkommune	-16,44
95	Langeland	Yderkommune	-16,72
96	Lolland	Yderkommune	-17,87
97	Ærø	Yderkommune	-22,37
98	Læsø	Yderkommune	-26,53

Note: I hele landet er befolkningstallet steget med 8,08 pct. gennem perioden.

Kilde: Danmarks Statistik - statistikbanken.dk (BEF1A, BEV22)

Bilag 5: Huspriser efter kommune, 2008

Tabel B5. Kvadratmeterpris for solgte parcel- og rækkehuse, 3. kv. 2008

Nr.	Kommune	Kommunetype	Kvadratmeterpris i kr.
1	Frederiksberg	Bykommune	33.602
2	Gentofte	Bykommune	30.870
3	Rudersdal	Bykommune	28.231
4	Dragør	Bykommune	27.254
5	Hørsholm	Bykommune	27.048
6	Lyngby-Taarbæk	Bykommune	25.564
7	København	Bykommune	24.743
8	Furesø	Bykommune	24.659
9	Gladsaxe	Bykommune	22.792
10	Fredensborg	Bykommune	22.096
11	Helsingør	Bykommune	22.050
12	Vallensbæk	Bykommune	22.021
13	Roskilde	Bykommune	21.893
14	Ballerup	Bykommune	21.546
15	Tårnby	Mellemkommune	21.336
16	Solrød	Bykommune	21.284
17	Allerød	Bykommune	21.130
18	Rødovre	Bykommune	20.993
19	Hvidovre	Bykommune	20.490
20	Glostrup	Bykommune	20.327
21	Herlev	Bykommune	20.162
22	Hillerød	Bykommune	19.920
23	Greve	Bykommune	19.773
24	Brøndby	Bykommune	19.535
25	Albertslund	Bykommune	18.999
26	Egedal	Bykommune	18.935
27	Århus	Bykommune	18.885
28	Frederikssund	Bykommune	18.377
29	Høje-Taastrup	Bykommune	18.126
30	Gribskov	Bykommune	17.377
31	Ishøj	Mellemkommune	17.206
32	Lejre	Bykommune	16.994
33	Køge	Bykommune	16.961
34	Halsnæs	Mellemkommune	15.648
35	Ringsted	Mellemkommune	15.001
36	Skanderborg	Bykommune	14.553
37	Holbæk	Mellemkommune	14.031
38	Odense	Bykommune	13.950
39	Silkeborg	Mellemkommune	13.763
40	Sorø	Mellemkommune	13.708
41	Stevns	Mellemkommune	13.327
42	Fredericia	Mellemkommune	12.969
43	Kolding	Bykommune	12.942
44	Odder	Mellemkommune	12.903
45	Svendborg	Landkommune	12.779
46	Middelfart	Mellemkommune	12.715
47	Faxe	Mellemkommune	12.693
48	Slagelse	Mellemkommune	12.637
49	Horsens	Mellemkommune	12.509
50	Vejle	Mellemkommune	12.403
51	Næstved	Mellemkommune	12.350

Tabel B5 fortsat. Kvadratmeterpris for solgte parcel- og rækkehuse, 3. kv. 2008

Nr.	Kommune	Kommunetype	Kvadratmeterpris i kr.
52	Fanø	Landkommune	12.148
53	Favrskov	Mellemkommune	12.038
54	Aalborg	Bykommune	11.984
55	Randers	Landkommune	11.363
56	Syddjurs	Landkommune	11.300
57	Kalundborg	Landkommune	11.039
58	Kerteminde	Landkommune	11.031
59	Nyborg	Landkommune	10.807
60	Holstebro	Landkommune	10.806
61	Esbjerg	Landkommune	10.762
62	Samsø	Yderkommune	10.721
63	Odsherred	Landkommune	10.683
64	Vordingborg	Landkommune	10.451
65	Herning	Landkommune	10.224
66	Hedensted	Landkommune	9.996
67	Viborg	Landkommune	9.664
68	Faaborg-Midtfyn	Landkommune	9.507
69	Haderslev	Landkommune	9.433
70	Ikast-Brande	Landkommune	9.368
71	Frederikshavn	Landkommune	9.246
72	Nordfyns	Landkommune	9.154
73	Sønderborg	Landkommune	9.034
74	Norddjurs	Yderkommune	9.032
75	Assens	Landkommune	8.880
76	Bornholm	Yderkommune	8.834
77	Guldborgsund	Landkommune	8.550
78	Vejen	Landkommune	8.499
79	Billund	Landkommune	8.431
80	Struer	Yderkommune	8.333
81	Varde	Yderkommune	8.286
82	Mariagerfjord	Landkommune	8.229
83	Aabenraa	Landkommune	8.152
84	Hjørring	Landkommune	8.110
85	Jammerbugt	Landkommune	8.042
86	Brønderslev-Dronninglund	Landkommune	7.962
87	Ringkøbing-Skjern	Yderkommune	7.920
88	Rebild	Landkommune	7.857
89	Langeland	Yderkommune	7.730
90	Skive	Yderkommune	7.672
91	Thisted	Yderkommune	7.529
92	Ærø	Yderkommune	7.310
93	Vesthimmerland	Yderkommune	7.060
94	Lolland	Yderkommune	6.710
95	Tønder	Yderkommune	6.478
96	Morsø	Yderkommune	6.340
97	Lemvig	Yderkommune	6.268
98	Læsø	Yderkommune	6.253

Note: 3. kvartal 2008 er taget, fordi 3. kvartal 2008 var det seneste kvartal, hvor alle 98 kommuner fik en kvadratmeterpris beregnet.

Kilde: Realkreditrådet - realkreditraadet.dk (statistikker/ejendomsprisstatistik)

Bilag 6: Husprisstigninger efter kommune, 1996-2008

Tabel B6. Udviklingen i kvadratmeterpris for solgte parcel- og rækkehuse, 3. kvartal, 1996-2008 (løbende priser)

	Kommune	Kommunetype	Ændring i kvadratmeterpris i pct., 3. kvartal, 1996-2008
1	Frederiksberg	Bykommune	276,1
2	Samsø	Yderkommune	244,2
3	Gentofte	Bykommune	236,3
4	Københavns	Bykommune	236,3
5	Dragør	Bykommune	222,7
6	Sorø	Mellemkommune	212,3
7	Helsingør	Bykommune	198,9
8	Ringsted	Mellemkommune	197,2
9	Rudersdal	Bykommune	192,8
10	Roskilde	Bykommune	192,6
11	Frederikssund	Bykommune	192,1
12	Halsnæs	Mellemkommune	189,6
13	Tårnby	Mellemkommune	184,0
14	Horsens	Mellemkommune	183,8
15	Rødovre	Bykommune	182,3
16	Lyngby-Taarbæk	Bykommune	181,8
17	Hvidovre	Bykommune	179,7
18	Hillerød	Bykommune	178,4
19	Furesø	Bykommune	178,0
20	Solrød	Bykommune	175,1
21	Kalundborg	Landkommune	172,0
22	Svendborg	Landkommune	171,8
23	Holbæk	Mellemkommune	169,9
24	Gladsaxe	Bykommune	169,2
25	Ballerup	Bykommune	167,1
26	Næstved	Mellemkommune	167,0
27	Gribskov	Bykommune	166,2
28	Fredensborg	Bykommune	165,4
29	Brøndby	Bykommune	164,6
30	Stevns	Mellemkommune	164,1
31	Køge	Bykommune	164,0
32	Faxe	Mellemkommune	163,4
33	Albertslund	Bykommune	163,3
34	Allerød	Bykommune	163,1
35	Guldborgsund	Landkommune	163,0
36	Vordingborg	Landkommune	161,1
37	Syddjurs	Landkommune	160,8
38	Slagelse	Mellemkommune	159,3
39	Herlev	Bykommune	158,7
40	Egedal	Bykommune	158,4
41	Silkeborg	Mellemkommune	158,0
42	Middelfart	Mellemkommune	157,5
43	Hørsholm	Bykommune	157,0
44	Fredericia	Mellemkommune	154,7
45	Vallensbæk	Bykommune	154,3
46	Fanø	Landkommune	153,8
47	Århus	Bykommune	153,1
48	Ishøj	Mellemkommune	152,3

Tabel B6 fortsat. Udviklingen i kvadratmeterpris for solgte parcel- og række-
huse, 3. kvartal, 1996-2008 (løbende priser)

	Kommune	Kommunetype	Ændring i kvadratmeterpris i pct., 3. kvartal, 1996-2008
49	Favrskov	Mellemkommune	151,9
50	Lejre	Bykommune	151,0
51	Odsherred	Landkommune	150,6
52	Glostrup	Bykommune	147,2
53	Vejle	Mellemkommune	147,0
54	Greve	Bykommune	146,4
55	Nyborg	Landkommune	145,7
56	Randers	Landkommune	145,6
57	Høje-Taastrup	Bykommune	145,5
58	Bornholm	Yderkommune	143,0
59	Lolland	Yderkommune	141,3
60	Læsø	Yderkommune	141,0
61	Kerteminde	Landkommune	139,1
62	Faaborg-Midtfyn	Landkommune	138,5
63	Odder	Mellemkommune	138,0
64	Skanderborg	Bykommune	137,5
65	Odense	Bykommune	136,9
66	Kolding	Bykommune	136,4
67	Hedensted	Landkommune	132,7
68	Ærø	Yderkommune	131,6
69	Aalborg	Bykommune	131,4
70	Langeland	Yderkommune	129,9
71	Norddjurs	Yderkommune	123,0
72	Jammerbugt	Landkommune	121,2
73	Mariagerfjord	Landkommune	119,7
74	Brønderslev-Dronninglund	Landkommune	119,2
75	Rebild	Landkommune	117,5
76	Haderslev	Landkommune	115,0
77	Frederikshavn	Landkommune	114,4
78	Nordfyns	Landkommune	113,6
79	Assens	Landkommune	113,1
80	Viborg	Landkommune	110,9
81	Vejen	Landkommune	110,4
82	Hjørring	Landkommune	109,7
83	Aabenraa	Landkommune	109,3
84	Thisted	Yderkommune	109,0
85	Ikast-Brande	Landkommune	107,4
86	Esbjerg	Landkommune	107,3
87	Herning	Landkommune	105,3
88	Morsø	Yderkommune	102,6
89	Ringkøbing-Skjern	Yderkommune	100,4
90	Holstebro	Landkommune	100,0
91	Vesthimmerland	Yderkommune	96,6
92	Varde	Yderkommune	95,7
93	Sønderborg	Landkommune	94,8
94	Skive	Yderkommune	93,3
95	Struer	Yderkommune	92,4
96	Tønder	Yderkommune	89,7
97	Billund	Landkommune	68,1
98	Lemvig	Yderkommune	67,5

Note: 3. kvartal 1996/2008 er taget, fordi: a) 3. kvartal 2008 er det seneste kvartal, hvor alle 98 kommuner fik en kvadratmeterpris beregnet, og b) 3. kvartal 1996 er det 3. kvartal, som lå længst tilbage i tid, hvor alle 98 kommuner fik en kvadratmeterpris beregnet.

Kilde: Realkreditrådet - realkreditaadet.dk (statistikker/ejendomsprisstatistik)